

بالمرابحة والإجارة

دليل إرشادي مقدم للمكاتب العقارية وعملاء التمويل

ⓒ دار الميمان للنشر والتوزيع، ١٤٣٥هـ
فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر
الرشيد، ماجد عبد الرحمن
الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة والإجارة. / ماجد
عبد الرحمن الرشيد. - الرياض، ١٤٣٥ هـ
٨٤ ص؛ ١٧×٢٤سم
ردمك: ٦-٨٠-٨١٠٠-٦٠٣-٩٧٨

١- العقارات - تمويل أ. العنوان
ديوي ٣٣٢,٧ ١٤٣٥/٧٤٧٧

رقم الإيداع: ١٤٣٥/٧٤٧٧
ردمك: ٦-٨٠-٨١٠٠-٦٠٣-٩٧٨

الطبعة الأولى ١٤٣٦هجري - ٢٠١٥ميلادي



البريد الإلكتروني: info@daralmaiman.com
موقعنا على الإنترنت: www.daralmaiman.com
تابعنا على تويتر: @DarAlMaiman
هاتف: +966 11 4627336
فاكس: +966 11 4612163
جوال : +966 500004568
ص.ب: 90020 الرياض 11613

الصف والإخراج الطباعي: دار الميمان للنشر والتوزيع

نشر مشترك



الرياض هاتف: ٤٧٩٨٨٨٨ ١ (٩٦٦) + فاكس: ٤٧٩٨٤٠٠ ١ (٩٦٦) +
الموقع: *www.bankalbilad.com*
بريد إلكتروني: *shareia@bankalbilad.com*



البريد الإلكتروني: info@daralmaiman.com
موقعنا على الإنترنت: www.daralmaiman.com
تابعنا على تويتر: @DarAlMaiman
هاتف: +966 11 4627336
فاكس: +966 11 4612163
جوال : +966 500004568
ص.ب: 90020 الرياض 11613

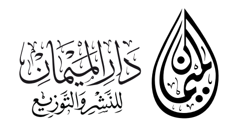
الدليل الشرعي للتمويل العقاري

بالمرابحة والإجارة

دليل إرشادي مقدم للمكاتب العقارية وعملاء التمويل

إعداد

أمانة الهيئة الشرعية





فهرس الموضوعات

الموضوع	رقم الصفحة

الموضوع | رقم الصفحة

الموضوع	رقم الصفحة

❋ ❋ ❋





الموضوع: الدليل الشرعي للتمويل العقاري المرفقات: ١

قرار الهيئة الشرعية رقم (١٣٧)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في اجتماعها التاسع والأربعين بعد الأربعمئة، المنعقد يوم الثلاثاء ١٦/١٠/١٤٣٥هـ الموافق ١٢/٨/٢٠١٤م، في مدينة الرياض بالمقر الرئيس للبنك، قد اطلعت على الدليل الشرعي للتمويل العقاري، المعد من أمانة الهيئة الشرعية، وهو دليل يعنى ببيان الأحكام الشرعية لجملة من مسائل التمويل العقاري بالمرابحة والإجارة التمويلية، التي يكثر السؤال عنها، وتمس إليها حاجة المتعاملين من عملاء التمويل والمكاتب العقارية، وغيرهم. وقد أعد الدليل بناء على القرارات الصادرة عن الهيئة الشرعية مع تحرير للمسائل التي لم يصدر قرار بشأنها.

وبعد اطلاع الهيئة على محاضر اجتماعات اللجنة التحضيرية المتعلقة بهذه الدليل، وما تضمنته تلك المحاضر من تعديلات أجريت عليه.

وبعد اطلاع الهيئة على توصية اللجنة التحضيرية الصادرة عن اجتماعها الخامس والعشرين بعد المئتين، المنعقد يوم الأربعاء ٩/٦/١٤٣٥هـ الموافق ٩/٤/٢٠١٤م، وبعد المداولة والمناقشة قررت الهيئة ما يأتي:



الموافقة على "الدليل الشرعي للتمويل العقاري" بالصيغة المرفقة.

هذا، وتوصي الهيئة بطباعته وتوزيعه؛ لتعميم نفعه.

وفق الله الجميع لهداه، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الهيئة الشرعية

عبدالله بن سليمان بن منيع (رئيسًا)	أ. د. عبدالله بن محمد المطلق (نائبًا)
أ. د. عبدالله بن موسى العمار (عضوًا)	د. محمد بن سعود العصيمي (عضوًا)
د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضوًا)	أ. د. يوسف بن عبدالله الشبيلي (عضوًا)

صفحة ٢ من ٢ — القرار (١٣٧)



المقدِّمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والســـلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد:

فقد جاءت أحكام الشـــريعة الإسلامية لتنظيم شؤون الخلق في العبادات والمعاملات والأخلاق، ومن ذلك ما يتعلق بالمال واكتســـابه وإنفاقه، قال ﷺ: **«لا تزول قدما عبد يوم القيامة حتى يســـأل عن عمـــره فِيمَ أفناه، وعن علمه فيم فعل، وعن ماله من أين اكتســـبه وفيم أنفقه، وعن جسمه فيم أبلاه»**[(١)].

ومن يسر الشريعة أن جعلت الأصل في المعاملات الحل والإباحة، فاستوعب هذا الأصل كثيرًا من مســـتجدات العقود قديمًا وحديثًا، وحصلت به التوســـعة في معامـــلات الناس. وفي مقابل الحلال الكثير، منعت الشـــريعة عددًا من المعاملات والبيوع؛ لما فيها من الضرر والمفسدة، كبيوع الربا والجهالة والغرر والظلم وأكل أموال الناس بالباطل.

وعند التطبيق في واقع البيوع المعاصرة، يظهر أن ثمة مســـائل تتردد بين الطرفيـــن، طرف أصل الإباحة وطرف البيوع الممنوعـــة، فتحتاج إلى تجلية حكم

(١) أخرجه الترمذي (٢٤١٧) وقال: حسن صحيح. والدارمي (٥٥٤).

الشـــرع فيها؛ لإلحاقها بأصل الإباحة أو إخراجها منه، ومن هذه المسائل ما يتعلق بالتمويل العقاري. من هذا المنطلق، أعدت أمانة الهيئة الشرعية هذا الكتاب ليكون دليلًا يعنى ببيان الأحكام الشـــرعية لجملة من مسائل التمويل العقاري التي يكثر عنها الســـؤال، وتمس إليها الحاجة بسبب عدم انضباط بعض الممارسات العقارية بالأحكام الشـــرعية، مما يوقع المتعامل في الحرام أو في حماه؛ وإن كان لا يعلم. وتزداد الحاجة والأهمية إذا عُلم أنه لا سبيل لغالب الناس اليوم إلى تملك المساكن إلا بولوج باب التمويل والديون. فلعل هذا الدليل يسد بعض الحاجة.

اقتصرت مســـائل الدليل على صيغتين من صيغ التمويل العقاري؛ لكونهما الأكثر انتشارًا وتطبيقًا لدى المؤسســـات التمويلية، وهما: **صيغة المرابحة للآمر بالشراء**، وتسمى عند بعض المؤسسات التمويلية بيع التقسيط؛ و**صيغة الإجارة التمويلية**، وتسمى بأسماء مختلفة أشـــهرها الإجارة مع الوعد بالتمليك، والإجارة المنتهية بالتمليك، والإجارة مع التمليـــك اللاحق. والعبرة بحقائق العقود ومعانيها لا بألفاظهـــا ومبانيها. ونظـــرًا إلى أن كلتا هاتين الصيغتين تُنشـــئ دينًا في ذمة المشتري أو المســـتأجر، فيجدر التنبيه إلى أن الشـــارع الحكيم كره التوسع في الديون ورغّب في إبراء الذمم، قال ﷺ: «**نفس المؤمن معلقة بدَيْنه حتى يقضى عنه**»[(١)]. وأباح من الديون ما كان لحاجة أو مصلحة راجحة، وكان طريق الحصول عليه والتصرف فيه مشروعًا، مع العزم على الوفاء، بل إن الرسول ﷺ بشّر من كان عازمًا على الوفاء وأنذر من كان خلاف ذلـــك، فقال: «**من أخذ أموال الناس يريد أداءها أدى الله عنه، ومن أخذها يريد إتلافها أتلفه الله**»[(٢)].

(١) أخرجه الترمذي (١٠٧٩) وقال: حديث حسن، ابن ماجه (٢٤١٣).
(٢) أخرجه البخاري (٢٣٨٧).

يخاطب الدليل أصالة المكاتب العقارية والوسطاء وعملاء التمويل، ويفيد منه موظفو المؤسسات التمويلية وملاك العقار. وقد روعي في إعداده الاختصار والمباشرة، واستعمال مصطلحات السوق العقارية، وتجاوز المناقشات العلمية؛ إذ محلها الدراسات الفقهية المتخصصة. وجدير بالذكر أن في عرض مسائل الدليل شيئًا من التكرار، اقتضته الرغبة في إتاحة قراءة أي مسألة باستقلال عن أخواتها.

يمكن عرض دور أمانة الهيئة الشرعية في إعداد هذا الدليل في الخطوات الآتية:

١- جمع أهم مسائل التمويل العقاري في بنك البلاد، بالرجوع إلى سجلات إدارة أمانة الهيئة الشرعية، وإدارة الرقابة الشرعية؛ وما فيها من حالات عملية. من هذه الحالات خمسون حالة حظيت بدراسة معمقة، وتضمنت التواصل المباشر مع العملاء وملاك العقار والوسطاء العقاريين، لتوصيف الواقعة واستظهار دوافع كل طرف وتحرير محل النزاع؛ للوصول إلى الحكم الشرعي.

٢- التواصل مع عدد من المختصين في الهيئات الشرعية الأخرى؛ لإضافة المسائل التي يرون أهميتها.

٣- جمع المادة العلمية المتعلقة بهذه المسائل مما صدر عن الهيئة الشرعية لبنك البلاد.

٤- إعداد خطة الدليل ومنهجية عرض مسائله وأحكامها.

٥- استكتاب فضيلة الشيخ د. عبدالله بن صالح السيف، عضو هيئة التدريس بجامعة الملك سعود، وهو أحد المختصين الشرعيين في التمويل العقاري؛ لإعداد مسودة الدليل في ضوء ما سبق.

٦- عقد حلقة نقـــاش يوم الأربعاء ٣ محـــرم ١٤٣٥- ٦ نوفمبر ٢٠١٣ لمناقشـــة مســـودة الدليل الأولى وتقويمها وإنضاجها، وقد حضر الحلقة عدد من المهتمين بالتمويل العقاري، من شـــرعيين وعقاريين ومصرفيين، وأســـماء الحضور -من غير بنـــك البلاد- مرتبة هجائيًّا كالآتي:

- الشيخ بدر بن محمد السليمان، مكتب السليمان العقاري.
- الشيخ سليمان بن صالح الراشد، مصرف الإنماء.
- الشيخ عادل بن عبدالرحمن الرميح، مصرف الراجحي.
- الأستاذ عبدالإله بن صالح المهيلب، شركة المهيلب العقارية.
- الشيخ د. عبدالعزيز بن محمد الناصر، المعهد العالي للقضاء.
- الشيخ عبدالله بن عبدالرحمن الجمهور، مصرف الراجحي.
- الشيخ د. عبدالله بن صالح السيف، جامعة الملك سعود.
- الشيخ د. عبدالله بن إبراهيم الناصر، جامعة الملك سعود.
- الأستاذ علي بن عبدالرحمن السنان، شركة الازدهار العقارية.
- الشيخ فيصل بن عبدالله الشريف، مصرف الراجحي.

وقد أثرى الحضور حلقـــة النقاش بالملحوظات والمقترحات القيمة، شـــكلًا ومضمونًا. ثم طورت أمانة الهيئة الشرعية مسودة الدليل في ضوء نتائج الحلقة.

٧- تقسيم مســـائل الدليل إلى ثلاثة فصول: فصل للمسائل المشتركة بين صيغتي المرابحة والإجارة التمويلية، وفصل للمرابحة، وفصل للإجارة التمويلية. وكل واحد من هذه الفصول مقسم إلى ثلاث مراحل: مرحلة ما قبل شراء البنك للعقار، ومرحلة شراء البنك للعقار وتمويله للعميل، ومرحلة ما بعد عقد تمويل العقار للعميل. وهذا التقســـيم ظاهر في فهرس الدليل.

٨- عرض مسودة الدليل على اللجنة التحضيرية، وقد أجرت عليها العديد من التعديلات.

٩- عرض مســـودة الدليل النهائية على الهيئة الشرعية، وقد أجرت عليها الهيئة جملة من التعديلات، ثم أصدرت قـــرارًا بالموافقة، والتوصية بالطباعة والتوزيع.

وتجدر الإشارة إلى أمرين:

الأول: أن الرأي صدر في معظم مسائل الدليل بإجماع أعضاء الهيئة الشرعية، وفي بعضها بالأغلبية مع إثبات وجهات النظر المخالفة في محاضر الاجتماعات.

والثاني: أن هذه المسائل متفاوتة وضوحًا وغموضًا، وسهولة وتعقيدًا، ومنها مـــا هو بحاجة لمزيد عنايـــة وتحرير من أهل العلم والقضاة والمنظمين؛ لتســـتقر الأحكام الشرعية في السوق العقارية، وتنضبط ممارستها، وتضيق دائرة الخلاف؛ إذ لا يكفي المتعامل في السوق العمل باجتهاده في مسألة لها آثار متعدية إلى أطراف أخرى لا توافقه على ذلك الاجتهاد، فالعميل والوسيط والمؤسسة التمويلية والجهات القضائية والإشـــرافية والتنظيمية كلهم مكونات لسوق واحدة يكمل بعضُها بعضَها الآخر.

والمؤمَّـــل أن تجتمع نخبة تمثل كل هذه الأطراف؛ للوصول إلى رؤية متكاملة، ولعل هذا الدليل خطوة في طريق تحقيق تلك الرؤية.

هذا هو الجهد، ومن الله يســـتمد العون والتوفيق، وصلى الله على ســـيدنا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم.

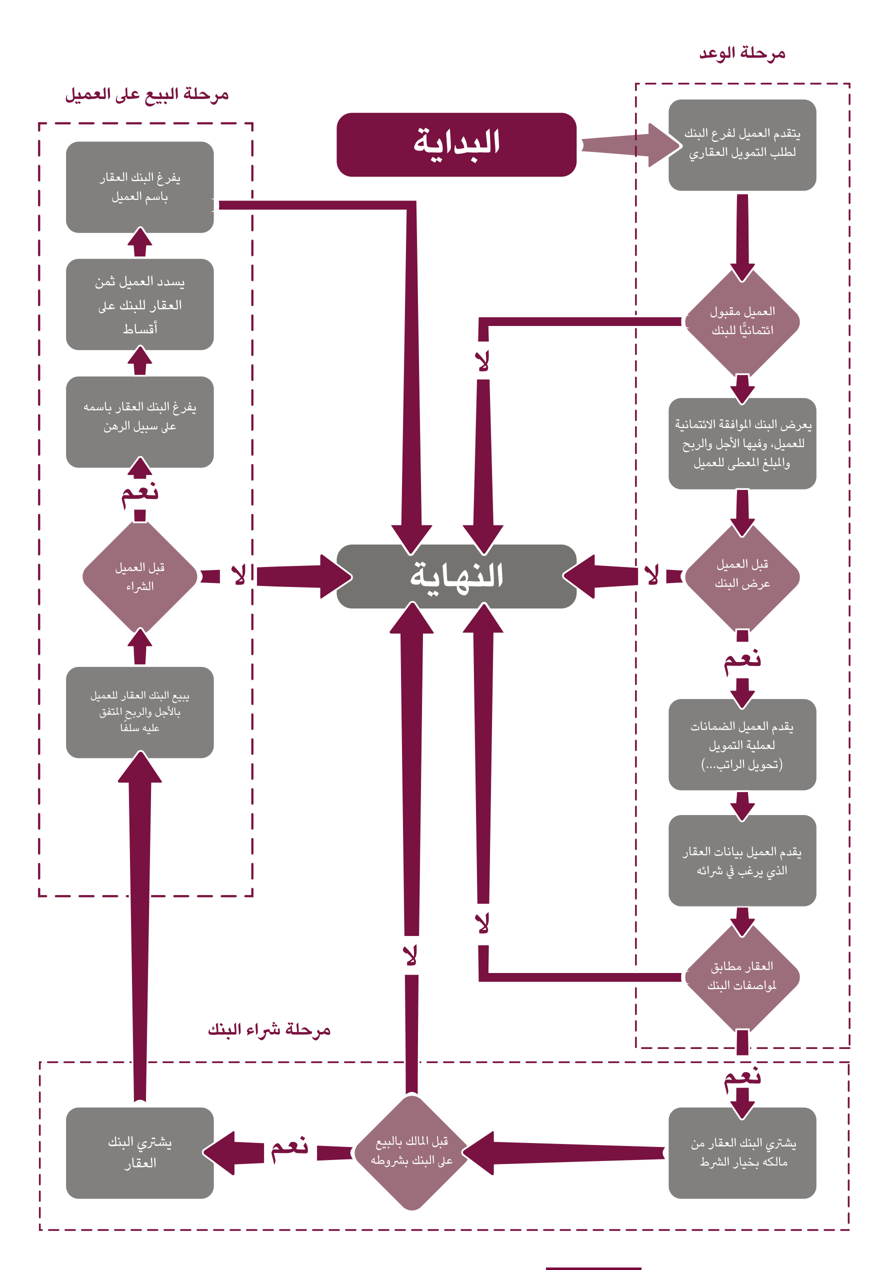
أمين الهيئة الشرعية

ماجد بن عبد الرحمن الرشيد

Shareia@BankAlbilad.com

تمهيد

- التعريف بالمرابحة (البيع بالتقسيط)
- التعريف بالإجارة التمويلية
- أبرز الفروق بين المرابحة والإجارة التمويلية



الشكل (١): خطوات تنفيذ مرابحة العقار

التعريف بالمرابحة
(البيع بالتقسيط)

المرابحة للآمر بالشـــراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل بشراء عقار، فيشتريه البنك ثم يبيعه بالأجل للعميل. وتسمى كذلك بيع تقسيط.

خطوات تنفيذ المرابحة في العقار[١] كالآتي:

١- يتقدم العميل للبنك بطلب تمويله لتملك عقار بالمرابحة.

٢- يدرس البنك طلب العميل.

٣- يقدم العميل للبنك مواصفات العقار الذي يرغب في شرائه.

٤- يشتري البنك العقار من مالكه.

٥- يوقع البنك عقد بيـــع عقار مع العميل، ويحدد فيه الثمن والأجل. وقد يشـــترط البنك رهن العقار لصالحه بإبقاء العقار باسمه على سبيل الرهن.

٦- بعد سداد العميل ثمن العقار، يفرغ البنك العقار باسم العميل.

---

(١) ينظر: الشكل (١)، ص١٨.

أبرز المخالفات في مرابحة العقار:

١- توقيع البنك عقد البيع للعميل قبل شراء البنك العقار من مالكه؛ وهذا من بيع الإنسان ما لا يملك، وهو ممنوع شرعًا.

٢- شـــراء العميل للعقار من مالكه قبل تمويل البنك، سواء أكان بتوقيع عقد شراء أم الشـــراء بدفعة مقدمة أم بالعربون، ثم شراؤه من البنك بالأجل؛ وهذا من قبيل بيوع العينة، وهي ممنوعة شرعًا.

٣- اشتمال عقد التمويل على شرط تحميل العميل غرامة عند التأخر عن السداد.

ويمكن الاطلاع على كثير من المســـائل والتنبيهات بالرجوع إلى فهرس هذا الدليل.

❋ ❋ ❋

التعريف بالإجارة التمويلية

الإجارة التمويلية في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل باستئجار عقار، فيشتريه البنك ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد جميع الدفعات الإيجارية ولم يخل بالتزاماتـــه في العقد؛ فإن البنك يملكه إياه بالبيع بناء على وعد ســـابق أو بالهبة حسب ما ينص عليه العقد. وتسمى الإيجار المنتهي بالتمليك، والإيجار مع الوعد بالتمليك، والإيجار مع التمليك اللاحق.

خطوات تنفيذ الإجارة التمويلية في العقار[١] كالآتي:

١- يطلب العميل من البنـــك تمويل عقار بالإجارة التمويلية؛ بأجرة ثابتة أو متغيرة حسب رغبة الطرفين.

٢- يدرس البنك طلب العميل.

٣- يقدم العميل للبنك مواصفات العقار الذي يرغب في استئجاره.

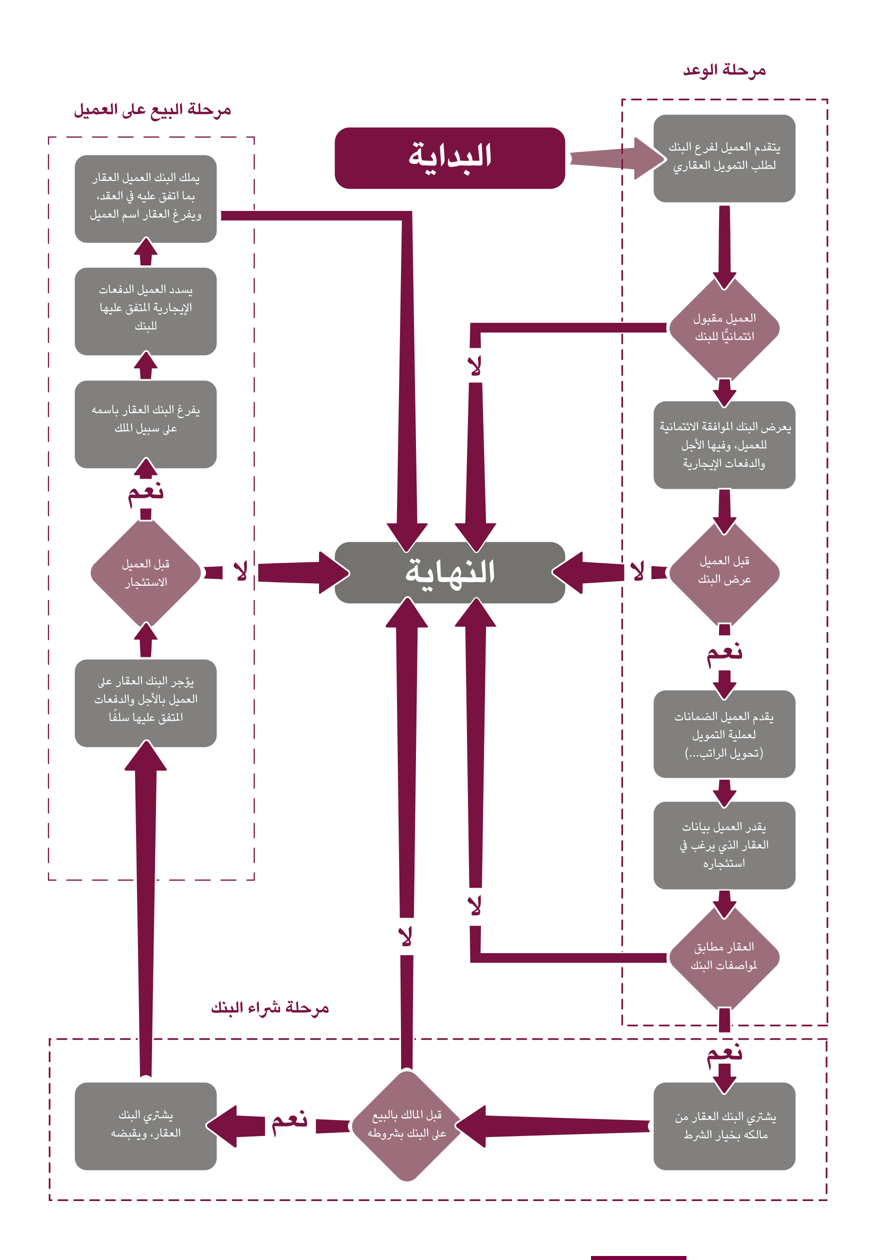
٤- يشتري البنك العقار من مالكه.

٥- يوقـــع البنك مع العميل عقد إجارة تمويلية للعقار، ويحدد فيه الأجرة والأجل. وإذا كانت طريقة احتســـاب الأجرة التـــي اختارها العميل بطريقة متغيرة؛ فيُحدد في العقد احتسابها في بداية كل مدة إيجارية وفق مؤشر منضبط.

٦- بعد سداد العميل جميع الدفعات الإيجارية؛ يُملّك البنك العقار للعميل بما اتُفق عليه في العقد، ويفرغه باسمه.

---

(١) ينظر: الشكل (٢)، ص٢٢.



الشكل (٢): خطوات تنفيذ الإجارة التمويلية في العقار

أبرز المخالفات في عقد الإجارة التمويلية في العقار:

١- توقيع العميل عقد إجارة من البنك لعقار معين قبل شراء البنك له.

٢- توقيع عقد الإجارة مع عقـــد التمليك على عين واحدة في وقت واحد، والواجب فصل الإجـــارة عن التمليك، فتطبق في مـــدة عقد الإجارة أحكامها، ثم تطبق أحكام التمليك بعد ذلك.

٣- تحميل العميل ضمان العقار - كالهلاك والصيانة الأساسية والتأمين - في حين أن الضمان واجب على المؤجر وهو البنك، وللبنك أن يراعي تكاليف التأمين عند احتساب الأجرة مسبقًا.

٤- ربط التغير في الأجرة بمؤشر غير منضبط أو مؤشر مبني على معادلة داخلية في البنك غير معلنة أو غير معلومة عند العملاء، وهذا فيه غرر فاحش.

ويمكن الاطلاع على كثير من المســـائل والتنبيهات بالرجوع إلى فهرس هذا الدليل.

❋ ❋ ❋



أبرز الفروق بين المرابحة والإجارة التمويلية

تختلف المرابحة عن الإجارة التمويلية في جوانب عديدة من أبرزها - مما له تعلق مباشر بالتمويل العقاري- ما يأتي:

١- **ملكية العقار:** في المرابحة تنتقــل ملكية العقار من البنك للعميل عند توقيع العقد، ولا يؤثر بقاء العقار باسم البنك؛ لأن ذلك من قبيل الرهن لا الملك. أما في الإجارة التمويلية فيبقى العقار في ملك البنك مدة الإجارة، ولا ينتقل للعميــل إلا بتمليك البنك العقار للعميل وفق ما يتفقان عليه في العقد.

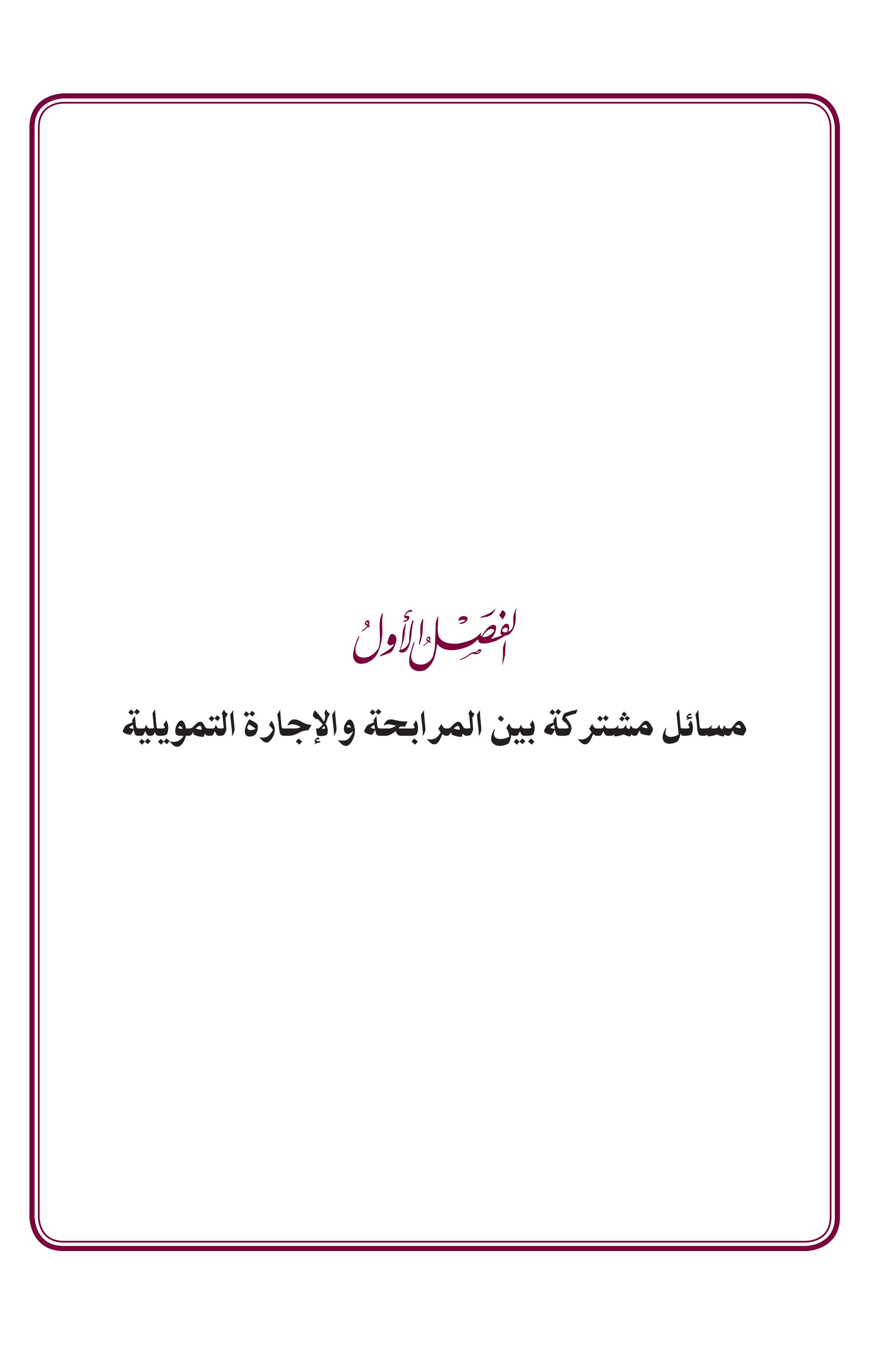
٢- **ضمان العقار:** في المرابحة يتحمل العميل ضمان العقار بعد شرائه العقار وقبضه، بينما في الإجارة التمويلية يتحمل البنك ضمان العقار طوال مدة الإجارة حتى تمليك العقار للعميل.

٣- **التغيــر في عائد التمويــل:** لا يجوز أن يكون الثمــن متغيرًا في المرابحة، بينمــا يجوز أن تكون الأجرة متغيرة في الإجارة التمويلية بشروطها.

٤- **تعديل عائــد التمويل:** لا يجوز تعديل الثمــن بالزيادة بعد توقيع المرابحة؛ لأنه دين ثبت في ذمة العميــل، بينما يجوز تعديل الأجرة بعد توقيع عقد الإجارة التمويلية باتفاق الطرفين لمدد لاحقة؛ لأنها لم تستحق بعد؛ فلا تعد حينئذ دَيْنًا في ذمة العميل.

٥- **تمديد عقد التمويل بزيادة في العائد:** لا يجوز تمديد عقد المرابحة مع زيادة في الربح، لأنه دين ثبت في ذمة العميل، بينما يجوز تمديد عقد الإجارة التمويلية بعد انتهـــاء مدتها وذلك بأجرة وأجل جديدين يتفق عليهما الطرفان.

❋ ❋ ❋



الفصل الأول

مسائل مشتركة بين المرابحة والإجارة التمويلية



المرحلة الأولى
قبل شراء البنك للعقار

المسألة (١): المواعدة الملزمة بين العميل والبنك:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فاشترط عليه البنك أن يلتزم كل منهما بالتمويل إذا اشـــترى البنك العقار من مالكه، وإذا لم يلتزم العميل بذلك فسيتحمّل ما تكبده البنك من خسارة. فما الحكم؟

الحكم: لا تجوز المواعدة الملزمة للطرفين، وليس للبنك أن يحمل العميل الخسائر التي تكبدها؛ لأن المواعدة الملزمة في حكم العقد، والعقد لا يجوز أن يقع على ما لا يملكه العاقد؛ لحديـــث حكيم بن حزام رضي الله عنه مرفوعًا: **«لا تبع ما ليس عندك»**[١].

وتحميل العميل الخسارة التي تكبدها البنك عند عدوله عن الشراء ظلم له؛ لأن الربح والخسارة من آثار الضمان التي يجب أن يتحملها البائع.

تنبيه: يجوز توقيع العميل وثيقة وعد وإبداء رغبة لا تشتمل على إلزامه بالوعد؛ لأنها ليست عقدًا ولا في حكمه، وإنما مجرد مفاهمة.

---

(١) أخرجه أحمد (١٥٣١١)، ابن ماجه (٢١٨٧)، أبو داود (٣٥٠٣)، الترمذي (١٢٣٢) وقال: حديث حسن، النسائي (٤٦١٣) .

المسألة (٢): المفاهمة المبدئية بين العميل والبنك قبل شراء البنك للعقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقـــاري، فتفاهم العميل مع البنك قبل شـــراء البنك للعقار، على نوع التمويل، وعلى نســـبة محددة من الربح أو العائد الإيجاري، وعلى مواعيد السداد. فما الحكم؟

الحكم: تجـــوز المفاهمة المبدئية بيـــن العميل والبنك قبل شـــراء العقار على نوع التمويل ونســـبة الربح في المرابحة أو العائد الإيجاري في الإجارة التمويلية، ومواعيد الســـداد؛ لأنها ليست عقدًا، ولا في حكم العقد، وإنما مفاهمة مبدئية ووعد غير ملزم ليقـــرر العميل الدخول في التمويل من عدمه.

المسألة (٣): الحصول على تمويل باسم قريب أو صديق:

يرغب زيد في الحصول على تمويل عقاري، ولكونه لا تنطبق عليه شروط البنك، فقد طلب مـــن عبدالله (قريب زيد أو صديقـــه الذي تنطبق عليه الشروط) أن يتقدم للبنك لطلب التمويل. فما الحكم؟

الحكم: تقع هذه المسألة على إحدى الصورتين الآتيتين:

الصورة الأولى: أن يتمـــول عبدالله العقار من البنك، ثم يموله لزيد بأي صيغة من صيغ التمويل، وهذا جائز، وحقيقة الأمر أن عبدالله اشـــترى العقار من البنك أو استأجره ثم موّله لزيد.

ويترتب عليه:

- أن الدين الذي للبنك على عبدالله مستقل عن الدين الذي لعبدالله على زيد، فلو أســـقط البنك الدين عن عبدالله فلا يسقط الدين

الذي بين عبدالله وزيد إلا إن كان بينهما شرط بذلك، ولو سدد عبدالله للبنك فلا أثر له فيما بينه وزيد.

- يجوز حينئـــذ أن يتفق عبدالله وزيد على مبلغ أعلى من المبلغ الذي بين البنك وعبدالله أو أقل.
- يجب على عبدالله أن يملك العقار ويقبضه من البنك قبل بيعه لزيد.
- يلزم عبدالله وزيد توقيع عقد بينهما يتضمن الأحكام والشروط الواجبة لهما وعليهما؛ منعًا للنزاع وحفظًا للحقوق، ولا ســـيما عند الوفاة.

الصورة الثانية: أن يكون عبدالله وكيلًا عن زيد وضامنًا له، وهذا جائز، وحقيقة العقد أن المدين هو زيد وأما عبدالله فهو وكيل وضامن.

ويترتب عليه:

- يجب على زيد الالتـــزام بعقد التمويل، وتحمل ما يترتب عليه؛ لأنه هو المدين الحقيقي.
- لا يلزم عبدالله الإفصاح للبنك عن كون العقد في الحقيقة لزيد فعن عروة البارقي أن النبي ﷺ أعطاه دينارًا ليشـــتري له به شاة، فاشترى له به شاتين، فباع إحداهما بدينار، وجاءه بدينار وشاة[١]. وقد بلغ ذلك النبي ﷺ ولم ينه عنه.

(١) أخرجه البخاري (٣٦٤٢).

- عبدالله مسؤول تجاه البنك عن كل ما في العقد وليس له الاعتذار بكون العقد لغيره.
- ليس لعبدالله الحصول على عوض مقابل ضمانه إذا سدد للبنك من ماله نيابة عن زيد؛ لأن الضمان آل إلى قرض، وسيكون العوض حينئذ منفعة على القرض.
- يلزم عبدالله وزيد توقيع وثيقة توضح حقوق كل منهما وواجباته؛ لأن المسألة تتضمن علاقتين: الأولى بين البنك وعبدالله باعتباره المتمول أمام البنك، والثانية بين عبدالله وزيد باعتبار عبدالله وكيلًا عنه. والعلاقتان تعاملان باستقلال؛ لذا لزم تحرير وثيقة توضح الحقوق والواجبات؛ منعًا للنزاع وحفظًا للحقوق، ولا سيما عند الوفاة.

تنبيه: إن أمكن ألا يطلب التمويل إلا باسم المستفيد الحقيقي فهو أولى وأبعد عن الإشكال.

المسألة (٤): اشتراط تحويل الراتب قبل شراء البنك للعقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فاشترط البنك على العميل تحويل راتبه على البنك. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل اشترط فيه البنك تحويل راتبه لمنحه التمويل؛ لأن المقصود من ذلك هو تأكد البنك واطمئنانه على استيفاء دينه من العميل. ولا يجوز أن يشترط البنك على العميل إبقاء أي رصيد من الراتب في الحساب الجاري يزيد على القسط الشهري المستحق على العميل.

المسألة (٥): اشتراط إيداع مبلغ محدد قبل شراء البنك للعقار:

تقدم العميـــل للبنك لطلب تمويـــل عقاري ســـعره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال، غيـــر أن حدّه الائتمانـــي ٨٠٠,٠٠٠ ريال، فاشـــترط عليـــه البنك إيداع مبلـــغ ٢٠٠,٠٠٠ ريال؛ للتأكد مـــن قدرة العميل وعزمـــه على التمويل. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل اشترط فيه البنك إيداع مبلغ محدد قبل التمويل؛ للتأكد من قدرته على ســـداد ما يزيد على حده الائتماني وعزمه على العقد. وفي حال عدول العميل عن الشراء يجب على البنك إتاحة كامل المبلغ للعميل فورًا.

المسألة (٦): اشتراط ضمانات لسداد الدين قبل شراء البنك للعقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فاشترط عليه البنك للمضي قدمًا في إجراءات التمويل تقديم ضمانات للسداد كالموافقة على رهن العقار، وســـند لأمر[١]، وكفيل غارم[٢]؛ لغرض توثيق حقه في استيفاء دينه من العميل. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل اشـــترط فيه البنك تقديم ضمانات للســـداد كالموافقة على رهن العقار، وســـند لأمـــر، وكفيل غارم، على ألا يســـتوفي البنك شـــيئًا من الضمانات إلا إذا أخل العميل بالتزاماته،

---

(١) السند الأمر: أحد أنواع الأوراق التجارية (وهي: الشيك، والكمبيالة، والسند لأمر)، يتضمن تعهدًا من محرره بدفع مبلغ معين، في تاريخ محدد، لصالح شخص معين.

(٢) الكفيل الغارم هو الشـــخص الذي يلتزم أمام الدائن بـــأداء ما وجب على غيره (المدين) حال تأخره عن ســـداد دينه. فإذا حل الدين على المدين ولم يسدد فللدائن مطالبة الكفيل بالدين، وللكفيل الرجوع على المدين.

وبذل البنك معه الإجراءات المعتادة للحصول على حقه. ولا يستوفي من الضمانات إلا بقدر المستحق من الدين، وما زاد فيرد للعميل.

المسألة (٧): اشتراط البنك تحميل العميل رسوم تقييم العقار والرسوم الإدارية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فاشترط عليه البنك تحمل رسوم تقييم العقار والرســـوم الإدارية التي يتكبدها البنك من دراسة ائتمانية وما شابه ذلك، وهذه الرسوم غير مستردة حتى ولو انصرف العميل عن العقد ولم ينفذ التمويل. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يتحمل العميل رســـوم تقييم العقار التي يدفعها البنك لطرف ثالـــث كمكاتب التثمين العقاري، وكذلك الرســـوم الإدارية التي يتكبدها البنك لدراسة طلب العميل، بشرط أن يراعي البنك في تقديرها التكاليف التقريبية التي يتحملها البنك، وأن يكون العدول والانصراف عن التمويل بســـبب العميل، وأما إذا لم يكن بسبب العميل فلا يجوز تحميله شيئًا من تلك الرسوم[١].

المسألة (٨): عرض العقار مضمنًا مبلغ السعي:

تقـــدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، ورغـــب العميل أن يضمِّن مالك العقار مبلغ السعي[٢] في عرض سعر العقار الذي يقدم للبنك. فما الحكم؟

---

(١) هذه المسألة خلافية، والراجح لدى الهيئة الشرعية لبنك البلاد ما ذكر، والأولى عدم اشتراط تحمل العميل للرسوم حال انصرافه عن العقد.

(٢) السعي: مبلغ يستحقه الوسيط كالمكتب العقاري مقابل دلالته على العقار والتوفيق بين إرادتي البائع والمشتري.

مسائل مشتركة

الحكم: يجوز تضمين السعي في عرض سعر العقار المقدم للبنك؛ لأنه جزء من التكلفة الحقيقية للعقار. ويجوز كذلك عدم تضمينه؛ لأنه مُستحق لغير مالك العقار.

المسألة (٩): عرض العقار بأعلى من قيمته الحقيقية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقار قيمته الحقيقية ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال، والحد الائتماني الممنوح له من البنك ١,٣٠٠,٠٠٠ ريال، فرغب العميل أن يتفق مع مالك العقار على عرض العقار على البنك بأعلى من قيمته الحقيقية ليستفيد من الحد الائتماني كاملًا، فيشتري البنك العقار بالسعر المعروض ١,٣٠٠,٠٠٠ ريال، ويعطي مالك العقار ما زاد على القيمة الحقيقية ٣٠٠,٠٠٠ ريال نقدًا للعميل. فما الحكم؟

الحكم: لا يجوز أن يتفق مالك العقار والعميل على عرض العقار بأعلى من قيمته الحقيقية، وإعطاء ما زاد على القيمة الحقيقية للعميل؛ لأن العميل سيحصل حينئذ على ٣٠٠,٠٠٠ ريال نقدًا حالًّا وسيسدد مقابل ذلك نقدًا مؤجلا أكثر من الحال؛ وهذا ربا محرم.

تنبيه: من البدائل أن يضاف للعقار إضافات حقيقية ترفع سعره، كأن يبيعه عقارًا مع توفير التكييف والمطبخ وبعض الأثاث، وتكون الزيادة في الثمن مقابل تلك الإضافات، فيشتري البنك العقار بما يشتمل عليه من إضافات، ويموله للعميل. وبهذا يستفيد العميل من حده الائتماني دون الحصول عليه نقدًا. ويجب التأكد من أن الزيادة في الثمن تقابل الإضافات فعلًا، وإلا فلا يجوز تمويل العقار حينئذ.

وكذلك يمكن للعميل الإفادة من الزيادة عن طريق البنك بالحصول على تمويل عقار آخر، أو تمويل غير عقاري.

المسألة (١٠): عرض العقار بأقل من قيمته الحقيقية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقار قيمته الحقيقية ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال، فرغب العميل أن يتفق مع مالك العقار على عرض العقار على البنك بـ ٧٠٠,٠٠٠ ريال. فما الحكم؟

الحكم: يختلف الحكم باختلاف سبب انخفاض سعر العقار:

فإن كان انخفاض سعر العقار عائدًا إلى تخفيض حقيقي من مالك العقار للعميل؛ لقرابة بينهما أو صداقة أو لرغبة مالك العقار في سرعة البيع ولم يجد مشتريًا غير العميل، أو لغير ذلك، فيجوز ولا يرد على المسألة محظور شرعي.

تنبيه: هناك احتمال قائم في بعض الحالات ألا يبيع البنك العقار للعميل لأي سبب، فقد يخسر مالك العقار ٣٠٠,٠٠٠ ريال فرق التخفيض، فعلى مالك العقار أخذ ذلك في الاعتبار، وإن كان الاحتمال نادرًا.

وإن كان انخفاض سعر العقار غير حقيقي، وإنما هو في العرض المقدم للبنك على أن يأخذ مالك العقار الفرق من العميل، فلا يجوز ذلك من حيث الأصل ويجب تعديل سعر العقار في العرض على البنك ليوافق قيمته الحقيقة. والمبلغ الذي كان سيدفعه العميل لمالك العقار، يدفعه للبنك دفعة مقدمة.

تنبيه: من البدائل إذا تعذر تعديل سعر العقار في العرض على البنك، أن يلتزم العميل لمالك العقار بأنه إذا باع مالك العقار للبنك بالسعر المنخفض ٧٠٠,٠٠٠ ريال ثم اشتراه العميل من البنك فإن على العميل أن يدفع لمالك العقار مبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ريال. ينص في هذا الالتزام على أنه ليس

مسائل مشتركة

شراء من مالك العقار، وأن مالك العقار لا يستحق شيئًا ما لم يتحقق شراء البنك ثم بيعه للعميل.

من الإجراءات التحوطية لتطبيق هذا البديل:

١- أن يضـــع العميل مبلغ الفرق (نقدًا أو شـــيكًا) عند طرف ثالث محل ثقة العميل ومالك العقار، على أن يلتزم الطرف الثالث بعدم تســـليم مالك العقار المبلغ إلا بعد تحقق الشرط. وهذا الطرف الثالث قد يكون وسيطًا في البيع بينهما أو أي شخص آخر.

٢- أن يشترط مالك العقار على البنك أن يبيع على فلان وإن لم يبع عليه انفسخ العقد.

❁ ❁ ❁



المرحلة الثانية

شراء البنك للعقار وتمويله للعميل

المسألة (١١): شراء البنك للعقار بخيار الشرط:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويـــل عقاري، فوقع البنك ومالك العقار عقد شراء بخيار الشرط[١] لمدة شـــهر مثلًا؛ وذلك تحسبًا لعدول العميل عن إتمام التمويل. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل أن يدخل في تمويل إذا وقع البنك ومالك العقار عقد شـــراء بخيار الشـــرط؛ لأن العقار دخل في ملك البنك، ولو كان بخيار الشرط، وللبنك عرض العقار على العميل، ولا يسقط الخيار بالعرض، أما إذا باع البنك العقار للعميل فإن الخيار يسقط حينئذ.

المسألة (١٢): التوقيع عن أحد أطراف التمويل:

ضمن خطوات التمويل قد يوقع شـــخص نيابة عن أحد أطراف التمويل (العميل، البنك، مالك العقار) شيئًا من الوثائق والعقود، كأن يوقع المكتب العقاري عن مالك العقار عقد بيع العقار على البنك. فما الحكم؟

(١) خيار الشرط: اشـــتراط أحد العاقدين أو كليهما أن يكون له حق فسخ العقد في مدة محددة. ومثاله: يشتري البنك العقار من مالكه، ويشترط البنك أنه بالخيار في إمضاء العقد أو فسخه مدة شهر مثلًا، فلو فسخه فإن العقار يعود لمالكه، ويسترد البنك الثمن. وحكمه الجواز.

الحكم: يجوز أن يوقع شخص نيابة عن أحد أطراف التمويل بشرطين:

١- أن يكون المباشـر للتوقيع مأذونًا له مـن الأصيل الموقّع عنه، ومعه وكالة صحيحة أو ولاية.

٢- ألا يكون المباشـر للتوقيع نائبًا عن طرفي العقد، فلا يوقع الشخص نفسه عن البائع والمشتري أو عن المؤجر والمستأجر.

تنبيه: من الحالات المتكررة توقيع المكتب العقاري عقد بيع العقار للبنك دون إذن مالك العقار، وهذا التصرف محرم، ولا يقع البيع حينئذ إلا إن أجازه المالك.

المسألة (١٣): بيع العقار لأكثر من مشترٍ في الوقت نفسه:

عند طلب البنك من مالك العقار توقيع عقد الشراء من أجل تمويله للعميل يكتشف البنك أحيانًا أن مالك العقار باع العقار ذاته لأكثر من مشتر في الوقت نفسه، باعتبار أن أول من يطلب إفراغ العقار[١] ويدفع الثمن يكون هو المقدم. فما الحكم؟

الحكم: لا يجوز بيع العقار لأكثر من مشتر في الوقت نفسه؛ لأن العقار قد انتقلت ملكيته من بائعه إلى المشتري الأول. وبناء على ذلك، إذا علم العميل بأن العقار مبيع بهذه الصفة فلا يدخل في التمويل.

تنبيه:

١- لا يشـترط لانتقال الملكية إفراغ العقار أو دفـع الثمن، بل يكتفى بالإيجاب والقبول في عقد البيع.

(١) الإفراغ: توثيق رسمي لنقل ملكية عقار من شخص لآخر.

٢- إذا فسخ عقد بيع العقار ورجعت ملكيته لبائعه كأن يكون البيع بخيار الشـــرط[١] واختار المشتري الفسخ، فيجوز حينئذ بيع العقار لمشتر آخر.

المسألة (١٤): تمويل العقار للعميل قبل إفراغه باسم البنك:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فوقع البنك عقد شراء العقار من مالك العقار، ولم يفرغ العقار[٢] باسم البنك، ثم عرض البنك على العميل توقيع عقد تمويل العقار. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميـــل الدخول في عقد تمويل وقع البنك عقد شـــرائه من مالك العقار، ولو لم يفرغ العقار باســـم البنك، لأن شراء البنك قد تم بالإيجاب والقبول المثبتين في عقد الشـــراء، وأما إفراغ العقار فهو توثيق للعقد.

المسألة (١٥): أثر دفع الثمن في تملك البنك للعقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فوقع البنك عقد شـــراء العقار من مالك العقار، ولم يدفع البنك ثمن العقار للمالك، ثم عرض البنك على العميل توقيع عقد تمويل العقار. فما الحكم؟

---

(١) خيار الشـــرط: اشـــتراط أحد العاقدين أو كليهما أن يكون له حق فســـخ العقد في مدة محددة. ومثاله: يشـــتري البنك العقار من مالكه، ويشترط البنك أنه بالخيار في إمضاء العقد أو فسخه مدة شهر مثلًا، فلو فسخه فإن العقار يعود لمالكه، ويسترد البنك الثمن. وحكمه الجواز.

(٢) الإفراغ: توثيق رسمي لنقل ملكية عقار من شخص لآخر.

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل وقع البنك عقد شرائه من مالك العقار، ولو لم يدفع البنك ثمن العقار للمالك؛ لأن شراء البنك قد تم بالإيجاب والقبول المثبتين في عقد الشراء، وأما تعجيل الثمن أو تأجيله، كله أو بعضه فلا أثر له في انتقال ملكية العقار للبنك.

المسألة (١٦): اشتراط تحميل العميل مصروفات التقاضي والتحصيل:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فاشترط عليه البنك في عقد التمويل أنه إذا تأخر عن سداد الأقساط أو بعضها ونتج عن ذلك أن رفع البنك عليه دعوى قضائية، أو كلف من يتابعه في تحصيل مستحقات البنك، فإن البنك سيحمله تكاليف ذلك. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل اشترط فيه البنك - في حال تأخر العميل عن السداد - تحميله مصروفات التقاضي والتحصيل الفعلية التي يتكبدها البنك دون زيادة، ولا تعد هذه من غرامات التأخير، ولا الفوائد الربوية؛ لأن هذه المصروفات مقابل أعمال التقاضي والتحصيل لا التأخر عن السداد.

المسألة (١٧): اشتراط حلول الأقساط المؤجلة عند التأخر عن سداد أقساط التمويل:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فاشترط عليه البنك في عقد التمويل أنه إذا تخلف عن سداد الأقساط فسيحل عليه جميع المؤجل من الأقساط أو بعضه. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل اشترط فيه البنك حلول الأقساط عند التخلف عن السداد.

تنبيه: ينبغي على البنـــك مراعاة العدل في أخذ الأقســـاط المؤجلـــة، ومن ذلك ما يأتي:

١- أن يأخذ البنك من الأقساط المؤجلة بالقدر الذي يعادل الأقساط المتأخرة.

٢- أن يحط من الربح المؤجل عند استيفاء حقه من الأقساط التي عجلها لتخلف العميل عن السداد.

المسألة (١٨): اشتراط الإعفاء من الدين حال الوفاة:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري، فالتزم فيه البنك بإســـقاط دين التمويل حال وفاة العميل وعدم مطالبة ورثته بالمتبقي. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميـــل الدخول في عقد تمويل التزم فيه البنك بإعفاء العميل من الدين حال وفاته، وعدم مطالبة ورثته بذلك.

تنبيه:

١- يجب على البنك مراعاة أن يكون التأمين مستوفيًا للضوابط الشرعية للتأمين الإسلامي، إن كان سيؤمن على مثل هذه الحالات.

٢- بالنسبة للعميل، لا يؤثر في الحكم ولا صحة الشرط نوع الوسيلة التي اتخذها البنك لحماية نفســـه من مخاطر هذا الشرط سواء أكان بتأمين تجاري أم إسلامي أم بغير تأمين.

* * *



المرحلة الثالثة

بعد تمويل العقار للعميل

المسألة (١٩): أثر تضامن أكثر من عميل في تمويل واحد:

تضامن العميل مع غيره في تمويل عقاري؛ لزيادة مبلغ التمويل أو لحصول كل منهم على حصة من ملكيته أو لغير ذلك، ثم طرأ إخلال في العقد من أحد المتضامنين. فما الحكم؟

الحكم: يختلف الحكم والآثار المترتبة عليه باختلاف الشروط والأحكام المتفق عليها في عقد التمويل، سواء أكان الإخلال في العقد يرجع إلى مماطلة أحدهم أو إعساره أو وفاته أو غير ذلك. ولذا فإنه يجب على المتضامنين قراءة عقد التمويل قراءة فاحصة وتحديد واجبات التضامن وآثاره المترتبة على كل منهم، أمام البنك وفيما بينهم، ومن الأمور التي يجب التنبه إليها:

١- **نوع العقد:** هل العقد مرابحة أم إجارة؟

٢- **التعثر:** هل تعثر أحد المتضامنين يؤثر في حقوق الآخرين وواجباتهم، في التملك وتعجيل السداد والتنفيذ على العقار المرهون؟

٣- **الإعفاء من الدين:** هل البنك ملزم بإسقاط الدين عند وفاة أحدهم أو كلهم؟ وهل الإسقاط كلي أم جزئي؟

٤- **الملك:** هل الملكية لجميع المتضامنين أم لأحدهم؟ وإذا كانت للجميع فهل حصص الملكية محددة أم غير محددة؟

٥- **الضمان:** هل الضمان على أحدهم أم عليهم جميعًا؟

ونظرًا إلى أن البنك يعالج في العقود ما يحمي جانبه، فعلى المتضامنين توقيع وثيقة بينهم تبين واجباتهم وحقوقهم، إذا كان ما اتفق عليه مع البنك غير كاف؛ قطعًا لمورد النزاع بين المتضامنين أو ورثتهم.

❋ ❋ ❋



المرابحة (البيع بالتقسيط)



المرحلة الأولى
قبل شراء البنك للعقار

المسألة (٢٠): المرابحة في عقار يملكه العميل:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار العميل عقارًا يملكه بالكامل، ليشـــتريه البنك نقدًا من العميل، ثم يبيعه للعميل نفسه بالأجل. فما الحكم؟

الحكم: لا يجـــوز أن يكون عقد المرابحة على عقـــار يملكه العميل بالكامل؛ لأن شراء البنك للعقار من العميل ثم بيعه إياه بثمن مؤجل من عكس العينة[1] وهي محرمة.

تنبيه: لا يختلف الحكم إذا كان العقار مســـجلًا باسم غير العميل ما دام العميل هو المالك الحقيقي.

المسألة (٢١): المرابحة في عقار يملك العميل حصة فيه:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار العميل عقارًا يملك حصة فيه، ليشتريه البنك نقدًا، ثم يبيعه للعميل بالأجل. فما الحكم؟

---

(١) عكس العينة: شراء ســـلعة بثمن حال، ثم بيعها لمن اشتريت منه بثمن مؤجل أكثر من الحال. ومثالها: أن يشتري شخص عقارًا من مالكه بـــ١٠٠ ألف ريال حالّة، ثم يبيعه على مالكه الأول نفسه بـــ١٢٠ ألف ريال تُسدد بعد سنة. وحكمه: التحريم كالعينة؛ لأنه حيلة على الربا.

الحكم: يجوز أن يكون عقد المرابحة على عقار يملك فيه العميل حصة أقل من النصف[١]، وأما إن كانت حصة العميل تبلغ النصف أو تزيد فلا يجوز عقد المرابحة حينئذ.

تنبيه: هناك حلول أسلم من حيث النظر الشرعي؛ للخروج من الخلاف في هذه المسألة، منها:

١- أن يدفع العميل ما يقابل حصته في العقار نقدًا حالًّا، ويكون التأجيل من البنك في مقابل الحصة التي لا يملكها العميل.

٢- أن يشتري البنك الحصة التي لا يملكها العميل، ثم يبيعها للعميل، فيكون التمويل متجهًا إلى الحصة التي لا يملكها العميل فقط.

المسألة (٢٢): إفراغ العقار باسم قريب أو صديق لغرض المرابحة في العقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار عقارًا يملكه وأفرغه[٢] باسم عبدالله (قريب العميل أو صديقه)، ليشتريه البنك من عبدالله ظنًا منه أنه مالك العقار لكون الصك مسجلًا باسم عبدالله ، ثم يبيعه للعميل.

أو كان العقار المموّل مبيعًا للعميل من جهة عمله، وبقي العقار باسم جهة العمل على سبيل الرهن، فيرغب العميل أن يشتريه البنك من جهة

(١) هذه المسألة خلافية، وبعض الاجتهادات الأخرى لا تجيز ما ذكر في المسألة إذا كانت حصة العميل أكثر من الثلث، فالأولى تجنب ما زاد على الثلث؛ خروجًا من الخلاف.

(٢) الإفراغ: توثيق رسمي لنقل ملكية عقار من شخص لآخر.

عمله ظنًا من البنك أنها مالكة العقار لكون الصك مسجلًا باسمها، ثم يبيعه البنك للعميل. فما الحكم؟

الحكم: لا يجوز إفراغ العقار من مالكه صوريًّا لطرف آخر، لغرض شرائه بالمرابحة عن طريق البنك، وكذا لو كان العقار مسجلًا باسم غير من يملكه فلا يجوز لمن يملكه حقيقة أن يشتريه بالمرابحة عن طريق البنك؛ لأن التمويل بهذه الصورة سيكون من عكس العينة[1] وهي محرمة.

فحقيقة الأمر أن البنك سيشترى العقار من العميل بثمن حال ثم يبيعه للعميل نفسه بثمن مؤجل، ولم يكن إفراغ العقار للطرف الآخر سوى حيلة للحصول على النقد الحال مقابل مؤجل أكثر منه.

تنبيه: إن كان إفراغ العقار من العميل لطرف آخر بسبب بيع حقيقي، ثم رغب العميل بعد ذلك في شراء العقار، فلا مانع حينئذ.

المسألة (٢٣): المرابحة في عقار اشتراه العميل وسدد لمالكه جزءًا من الثمن:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار عقارًا قد اشتراه العميل من مالكه، ودفع للمالك دفعة مقدمة[2] أو سدد جزءًا من ثمنه ولم يتمكن من إتمام باقي الثمن، ليشتريه البنك نقدًا، ثم يبيعه للعميل بالأجل. فما الحكم؟

---

(١) عكس العينة: شراء سلعة بثمن حال، ثم بيعها لمن اشتريت منه بثمن مؤجل أكثر من الحال. ومثالها: أن يشتري شخص عقارًا من مالكه بـ١٠٠ ألف ريال حالّة، ثم يبيعه على مالكه الأول نفسه بـ١٢٠ ألف ريال تُسدد بعد سنة. وحكمه: التحريم كالعينة؛ لأنه حيلة على الربا.

(٢) المقصود بالدفعة المقدمة هنا أنها جزء مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء بات، يدفعه المشتري للبائع.

الحكم: لا يجوز أن يكون عقد المرابحة على عقار اشتراه العميل من مالكه ودفع له دفعة مقدمة أو ســـدد له جزءًا من الثمـــن؛ لأن العقار في هذه الحال أصبح ملكًا للعميل، ولم يبق إلا إتمام الثمن، وستكون حقيقة العقد حينئذ أن البنك سيشتري العقار من العميل بثمن حال ثم يبيعه إياه بثمن مؤجل، وهذا من عكس العينة(١) وهي محرمة.

تنبيه:

١- يبقى الحكم كما ذكر في المســـألة ولو لم يدفع العميل لمالك العقار شيئًا ما دام اشتراه منه.

٢- يمكن تصحيح المعاملة بـــأن يتفق العميل ومالك العقار على فســـخ العقد، فترجع ملكية العقار للبائع، ثم يتعاقد البنك مع مالك العقار. [ينظر المسألة ٢٨]

المسألة (٢٤): المرابحة في عقار اشتراه العميل ودفع لمالكه عربون شراء:

تقدم العميـــل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحـــة، واختار عقارًا قد اشتراه من مالكه ودفع له عربون شراء(٢) ليشتري البنك العقار، ثم يبيعه للعميل بالأجل. فما الحكم؟

(١) عكس العينة: شراء ســـلعة بثمن حال، ثم بيعها لمن اشتريت منه بثمن مؤجل أكثر من الحال. ومثالها: أن يشتري شخص عقارًا من مالكه بـــ١٠٠ ألف ريال حالّة، ثم يبيعه على مالكه الأول نفسه بـــ١٢٠ ألف ريال تُسدد بعد سنة. وحكمه: التحريم كالعينة؛ لأنه حيلة على الربا.

(٢) المقصود بالعربون هنا أنه جزء مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء يكون للمشتري فيه الخيار مدة معلومة في إمضاء العقد بدفع باقي الثمن أو العدول عنه، فإن عدل عن الشراء استحق البائع ما تسلمه.

الحكم: لا يجوز أن يكون عقد المرابحة على عقار اشتراه العميل من مالكه ودفع له عربونًا؛ لأن شراء العميل للعقار بالعربون ينقل الملك للعميل رغم بقاء الخيار للعميل، وستكون حقيقة العقد حينئذ أن البنك سيشتري العقار من العميل بثمن حال ثم يبيعه إياه بثمن مؤجل، وهذا من عكس العينة[1] وهي محرمة.

تنبيه: يمكن تصحيح المعاملة بأحد الخيارين الآتيين:

١- أن يختار العميل العدول عن العقد أثناء مدة الخيار، فيستحق مالك العقار العربون وتعود له ملكية العقار؛ وإن رضي مالك العقار برد العربون فهو حسن، ثم يتعاقد البنك مع مالك العقار.

٢- أن يتفق العميل ومالك العقار على فسخ العقد، فترجع ملكية العقار للبائع، ثم يتعاقد البنك مع مالك العقار. [ينظر المسألة ٢٨]

المسألة (٢٥): المرابحة في عقار دفع فيه العميل لمالكه مبلغ حجز العقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار عقارًا قد دفع لمالكه مبلغ حجز العقار[2] ليشتري البنك العقار، ثم يبيعه للعميل بالأجل.

فما الحكم؟

---

(١) عكس العينة: شـــراء سلعة بثمن حال، ثم بيعها لمن اشـــتريت منه بثمن مؤجل أكثر من الحال.

ومثالها: أن يشـــتري شـــخص عقارًا من مالكه بـ ١٠٠ ألف ريال حالّـــة، ثم يبيعه على مالكه الأول نفسه بـ ١٢٠ ألف ريال تُسدد بعد سنة. وحكمه: التحريم كالعينة؛ لأنه حيلة على الربا.

(٢) المقصود بمبلغ حجز العقار هنا هو مـــا يدفعه العميل لمالك العقار مقابل حجز العقار عن البيع مدة محددة، دون إبرام عقد شـــراء بينهما، على أن يكون للعميل الحق في شراء العقار بسعر محدد بنفسه أو بمن يختاره العميل، بعقد مستأنف خلال هذه المدة.

الحكم: يجوز أن يكون عقد المرابحة علـــى عقار دفع العميل لمالكه مبلغ حجز العقار؛ لأن العميل لم يشتر العقار بعد، وإنما منع مالك العقار من البيع لغيره مدة معلومة، وستكون حقيقة العقد: أن البنك -وبأمر من العميل- سيشـــتري العقار من مالكه بثمن حال ثم يبيعـــه للعميل بثمن مؤجل، ولا مانع من ذلك.

المسألة (٢٦): المرابحة في عقار دفع فيه العميل لمالكه مبلغ إثبات الجدية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار عقارًا قد دفع فيه مبلغ إثبات الجدية[١]، ليشتري البنك العقار، ثم يبيعه للعميل بالأجل. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يكون عقد المرابحة على عقار دفع فيه العميل لمالكه مبلغ إثبات الجدية؛ لأن العميل لم يشـــتر العقار بعد وإنمـــا قدم مبلغًا يثبت ملاءته وعزمه على الشراء دون الدخول في عقد الشراء.

المسألة (٢٧): المرابحة في عقار دفع فيه العميل سعيَ المكتب العقاري:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار عقارًا قد دفع فيه سعيَ المكتب العقاري[٢]، ليشـــتري البنك العقار، ثم يبيعه للعميل بالأجل. فما الحكم؟

(١) المقصـــود بمبلغ إثبات الجدية هنا هو ما يدفعه العميـــل مقدمًا قبل إبرام العقد؛ لإظهار عزمه على الشراء وقدرته عليه.

(٢) السعي: مبلغ يستحقه الوسيط كالمكتب العقاري مقابل دلالته على العقار والتوفيق بين إرادتي البائع والمشتري.

المرابحة

الحكم: يجوز أن يكون عقد المرابحة على عقار دفع فيه العميل سعي المكتب العقاري؛ لأن العميل لم يشتر العقار بعد، وإنما دفع السعيَ وهو مستحق للمكتب العقاري، وليس عقدًا على العقار ذاته.

تنبيه: قد يحرر العميل شيكًا للمكتب العقاري وينص على أنه عربون شراء، فإن كان المكتب وكيلًا عن البائع في البيع، أو قَبِل البائع شراء العميل، فلا يجوز تمويل العميل بالمرابحة حينئذ. [ينظر المسألة ٢٤]

المسألة (٢٨): فسخ عقد العميل مع مالك العقار لغرض المرابحة في العقار:

اشترى العميل عقارًا من مالكه، ولم يدفع له الثمن بعد أو أعطاه دفعة مقدمة[١] أو دفع له عربون شراء[٢] [ينظر المسائل ٢٣ و٢٤]، ثم تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، فوجد أن من متطلبات التمويل بالمرابحة ألا يكون بينه وبين مالك العقار أي تعاقد، فطلب من مالك العقار الفسخ، فما الحكم؟

الحكم: يجوز فسخ عقد بيع العقار بين العميل ومالك العقار ليشتري البنك العقار من مالكه ثم يبيعه للعميل بالأجل، على أن يكون الفسخ حقيقيًّا يترتب عليه أثره، وعلى ألا تطول المدة التي تفصل بين تاريخ التعاقد السابق مع مالك العقار وتاريخ طلب العميل التمويل العقار بالمرابحة من البنك.

---

(١) المقصود بالدفعة المقدمة هنا أنها جزء مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء بات، يدفعه المشتري للبائع.

(٢) المقصود بالعربون هنا أنه جزءٌ مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء يكون للمشتري فيه الخيار مدة معلومة في إمضاء العقد بدفع باقي الثمن أو العدول عنه، فإن عدل عن الشراء استحق البائع ما تسلمه.

تنبيه:

١- لا يلزم لاعتبار الفسخ حقيقيًّا أن يعيد مالك العقار للعميل ما دفعه؛ إذ يكفي أن يكون ما دفعه العميل في ذمة مالك العقار.

٢- ينبغي ألا يُلجأ لفسخ العقود لغرض تصحيحها إلا في حالات استثنائية، فلا يصح الفسخ حلًّا لمن بيَّت نية الفسخ عند شرائه وإنما هي لمن طرأ عليه ولم يتعمده.

٣- يمكن بعد فسخ العقد بين العميل ومالك العقار أن يعالج المبلغ المدفوع من العميل لمالك العقار باتباع أحد الخيارات الآتية:

أ- أن يرد مالك العقار للعميل ما دفعه؛ سواء أكان بعد شراء البنك من مالك العقار أم قبله، فيشتري البنك العقار ويدفع كامل الثمن، ثم يبيعه البنك للعميل مرابحة.

ب- أن يشتري البنك العقار ويدفع الثمن محسومًا منه ما دفعه العميل، ثم يبيعه للعميل مرابحة ويُعدّ ما دفعه العميل لمالك العقار دفعة مقدمة من العميل للبنك.

ج- أن يتشارك البنك مع العميل في شراء العقار من مالكه، فيكون للبنك حصة تقابل ما سيدفعه، وللعميل حصة تقابل ما دفعه، ثم يبيع البنك حصته للعميل مرابحة.

المسألة (٢٩): شراء العميل من البنك عقارًا بالمرابحة قبل شراء البنك:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، فعرض عليه البنك توقيع عقد المرابحة قبل أن يشتري البنك العقار من مالكه. فما الحكم؟

المرابحة

الحكم: لا يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل عقاري بالمرابحة قبل تملك البنك للعقـــار، ويعد حينئذ عقدًا باطلًا؛ لأنه من بيع ما لم يملك، والربح فيه من ربح مالم يضمن، وكلاهما محرم شرعًا.

تنبيه: هذا الحكم يختلف عن شراء البنك للعقار دون إفراغه[1]. [ينظر المسألة ١٤]

***

(١) الإفراغ: توثيق رسمي لنقل ملكية عقار من شخص لآخر.

المرابحة



المرحلة الثانية
شراء البنك للعقار وبيعه للعميل

المسألة (٣٠): اشتراط البراءة من العيوب الخفية في مرابحة العقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، فاشـــترط عليه البنك أنه بريء من عيوب العقار الخفية. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل عقاري بالمرابحة اشترط فيه البنك البراءة من العيوب الخفية التي لا يعلمها البنك.

تنبيه:

١- العيوب التي تطرأ بعد تاريخ عقد البيع للعميل وليســـت بسبب يرجع إلى ما قبل تاريخ عقد البيع، لا يتحملها البنك مطلقًا ، وإنما يتحملها العميل لأنه مالك العقار وعليه ضمانه وتبعة هلاكه.

٢- العيوب التي ترجع إلى ســـبب قبل تاريخ عقد البيع يتحملها البنك أمام العميل حتى وإن لم يتحملها البائع الأول، ما لم يشترط البنك على العميل البراءة من العيوب الخفية التي لا يعلمها البنك، فلا يتحملها حينئذ.

٣- العيوب الخفيـــة التي يعلمها البنك ولم يخبر بها العميل، لا يبرأ البنك منها بل يتحملها مطلقًا حتى وإن اشترط البراءة منها.

المسألة (٣١): اشتراط التأمين والصيانة على عميل مرابحة العقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، فاشترط عليه البنك أن يبرم عقد تأمين أو صيانة للعقار المرهون للبنك. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل عقاري بالمرابحة اشترط فيه البنك على العميل إبرام عقد تأمين أو صيانة للعقار؛ لأن العقار مرهون للبنك مقابل دين العميل، ومن حق البنك الاطمئنان على سلامة الرهن أثناء مدة سداد الدين.

تنبيه: ضمان العقار وهلاكه يقع على العميل بعد توقيع عقد الشـــراء من البنك، سواء أُجري عقد تأمين أم لا؛ لأن العميل مالك العقار.

المسألة (٣٢): اشتراط غرامات التأخير في سداد دين مرابحة العقار:

تقـــدم العميل للبنك لطلب تمويـــل عقاري بالمرابحة، فاشـــترط عليه البنك في العقد أنه إذا تأخر عن ســـداد الأقســـاط فعليـــه غرامة مالية. فما الحكم؟

الحكم: لا يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل عقاري بالمرابحة اشـــترط فيه البنك على العميل فرض غرامات تأخير مالية عند تأخر العميل عن سداد الأقساط، حتى ولو كان البنك يصرفها لجهات خيرية.

المسألة (٣٣): التـــزام البنك في المرابحة بقبول الســـداد المبكر وحســـم بعض الثمن المؤجل:

تقدم العميـــل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، والتزم البنك للعميل بقبول السداد المبكر مع حسم بعض الثمن المؤجل، وأعطاه البنك جدولًا يحدد فيه مبلغ السداد المبكر عند كل شهر. فما الحكم؟

المرابحة

الحكم: يجوز للعميل الدخول فـــي عقد تمويل عقاري بالمرابحة التزم فيه البنك له بقبول السداد المبكر والحسم من الثمن في أي وقت طيلة مدة السداد، ويجب الإفصاح للعميل عن طريقة احتساب السداد المبكر ومقدار الحسم، سواء أكان الحسم لكل الربح المتبقي أم لبعضه أم غير ذلك.

* * *



المرحلة الثالثة
بعد بيع العقار للعميل

المسألة (٣٤): بيع العقار المرهون:

حصـــل العميل على تمويل عقاري من البنك، ورهن للبنك العقار، ثم بعد ثبوت الدين في ذمة العميل تأخر عن الســـداد، فـــأراد البنك بيع العقار المرهون ليستوفي دينه من ثمن العقار. فما الحكم؟

الحكم: يجوز بيع العقار المرهون إذا تأخر العميل عن الســـداد ليستوفى البنك الدين من ثمن العقار. فإن كان ثمن بيع العقار المرهون أعلى من الدين المتبقي على العميل، فيجب رد ما زاد للعميل. وإن كان أقل فللبنك مطالبة العميل بالمتبقي.

تنبيه: يجب قبل بيع العقار المرهون اتباع الآتي:

١- إشـــعار العميل قبل حلول الدين، وإعطـــاؤه مهلة كافية بعد حلوله، واستنفاد الحلول الممكنة قبل بيع العقار المرهون.

٢- الحط من الأرباح المؤجلة مقابل تعجيل السداد إن كان بعض الدين مؤجلًا.

٣- اســـتيفاء المتطلبات النظاميـــة التي تضبـــط التنفيذ على المرهون.

المسألة (٣٥): نقل دين عقار ممول بالمرابحة من بنك لآخر:

اشــــترى العميل عقارًا بالمرابحة من البنك (أ)، وثبت في ذمته دين يسدد على أقساط، وبعد مدة وجد أن البنك (ب) أفضل منه لأي سبب، كأن يكون أقل نسبة في الربح أو أكثر مرونة في بعض الخدمات. فطلب العميل من البنك (ب) أن ينقل دينه الذي لدى البنك (أ)، فيشـــتري البنك (ب) العقار من البنك (أ) ثم يبيعه للعميل بثمن وأجل جديدين. فما الحكم؟

الحكم: لا يجـــوز للعميل أن يطلب مـــن البنك (ب) المرابحة فـــي عقار ممول بالمرابحة من البنك (أ)؛ لأن حقيقة هذا العقد أن البنك (ب) سيشـــتري العقار من العميل بثمن حال ثم يبيعـــه له بثمن مؤجل؛ وهذا من عكس العينة[1] وهي محرمة. ولا يؤثر في ذلك كون صك العقار مســـجلاً باسم البنك (أ)؛ لأن العقار باسمه على سبيل الرهن وليس الملك.

تنبيه: إذا كان التمويل الجديد من البنك (ب) بالإجارة [ينظر المسألة ٣٨].

المسألة (٣٦): العيوب في العقار الممول بالمرابحة:

ظهرت عيوب في العقار الممول بالمرابحة بعد بيع البنك العقار للعميل، كهبوط سور العقار، أو تسرب مياه من الســـقف، فطالب العميل البنك بإصلاحها. فما الحكم؟

الحكم: إذا كان العيب عائدًا لسبب قبل تاريخ عقد البيع، فيجب على البنك تحمله، وللبنك الرجوع على المالك الأول للعقار، ومثال العيب العائد بســـبب قبل

(١) عكس العينة: شراء ســـلعة بثمن حال، ثم بيعها لمن اشتريت منه بثمن مؤجل أكثر من الحال. ومثالها: أن يشتري شخص عقارًا من مالكه بـــ١٠٠ ألف ريال حالّة، ثم يبيعه على مالكه الأول نفسه بـــ١٢٠ ألف ريال تُسدد بعد سنة. وحكمه: التحريم كالعينة؛ لأنه حيلة على الربا.

عقد البيع هبوط في ســـور العقار بســـبب عدم تنفيذ البناء وفق الأسس الهندسية السليمة.

وأمـــا إذا كان العيب حادثًا في العقار بعد تاريـــخ بيع العقار للعميل فلا يتحملـــه البنك؛ لأن العميل هو مالك العقـــار وعليه ضمانه وتبعة هلاكه.

تنبيه: على العميل التنبه إلى أنه إذا اشـــترط البنك في عقد البيع أنه بريء من العيوب الخفية التي لايعلمها البنك فإنه يبرأ منها. [ينظر المسألة ٣٠]

❋ ❋ ❋





الإجارة التمويلية



المرحلة الأولى
قبل شراء البنك للعقار

المسألة (٣٧): اختلاف الأجرة في الإجارة التمويلية عن الإجارة التشغيلية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، فعرض عليه البنك أجرة تختلف عن أجرة العقار في الإجارة التشغيلية. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن تختلف الأجـــرة في الإجارة التمويلية عـــن الأجرة في الإجارة التشغيلية[١]؛ لأن الأجرة مراعى فيها التمليك ولأن للعاقدين أن يتفقا على أي أجرة يتراضيان عليها.

المسألة (٣٨): الإجارة التمويلية لعقار يملكه العميل:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، واختار العميل عقارًا يملكه بالكامل، ليشتري البنك العقار، ثم يؤجره للعميل إجارة تمويلية. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يبيع العميل العقار للبنك بثمن حال ثم يستأجره من البنك إجارة تمويلية[٢] إذا تحققت الشروط الآتية:

---

(١) الإجارة التشغيلية هي الإجارة المعتادة عند الناس ويقصد بها المنفعة مدة معينة لا تمليك عين العقار.

(٢) هذه المســـألة خلافية، والراجح لدى الهيئة الشرعية لبنك البلاد ما ذكر، والأولى عدم بيع العميل العقار للبنك بثمن حال واستئجاره من البنك إجارة تمويلية؛ خروجًا من الخلاف.

١- ألا تشترط الإجارة في عقد البيع.

٢- أن يكون التمليك في الإجارة التمويلية بعد مضي مدة تتغير فيها عادة صفة العقار أو قيمتـــه. فلا يصح أن تقل مدة الإجارة قبل التمليك عن سنة ســـواء أكان التمليك مبكرًا أم بانتهاء المدة؛ لأن العقار لا يتغير عادة في مثل هذه المدة.

٣- ألا يكون العقار أرضًا بيضاء. وذلك كأن يبيع العميل للبنك أرضًا لا بناء عليها ثم يســـتأجرها العميل من البنك إجارة تمويلية، والأرض على صفتهـــا دون إحداث بنـــاء أو عمل، فلا يجوز ولو طالت المدة.

٤- أن يكون ثمن شـــراء البنك للعقار من العميل محددًا بالقيمة العادلـــة، والقيمة العادلة في العقار اليوم قد تزيد أو تنقص بمقدار يصل إلى ١٥٪، فلا مانع من ذلك. وأما إذا زاد الفرق على ١٥٪ فلا يتصور أن يكون ثمنًا حقيقيًّا للعقار.

تنبيه: على العميل مالـــك العقار أن يأخذ في الاعتبار أن العقار قد لا يرجع إليه عند تخلف أي شـــرط في عقد الإجارة التمويلية، ويزيد الإشكال إن كان بيعه للبنك بثمن أقل من قيمته في السوق؛ فيخسر العميل الفرق.

المسألة (٣٩): الإجارة التمويلية لعقار يملك العميل حصة فيه:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجـــارة، واختار عقارًا يملك حصة فيه، ليشـــتري البنك العقار، ثم يؤجره للعميـــل إجارة تمويلية.

فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يكـــون عقد الإجارة التمويلية على عقار يملك العميل حصة فيه أقل من النصف، فيشـــتري البنك العقار من العميل بثمن حال ثم يؤجره له إجارة تمويلية، وأما إذا كانت حصـــة العميل في العقار تبلغ النصف أو تزيد فلتفصيل حكمها [ينظر المسألة ٣٨].

المسألة (٤٠): إفراغ العقار باسم قريب أو صديق لغرض الإجارة التمويلية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقـــاري بالإجارة، واختار عقارًا يملكه وأفرغه[١] باسم عبد الله (قريب العميل أو صديقه)، ليشتري البنك العقار من عبدالله باعتبار أن الصك مســـجل باســـمه، ثم يؤجره للعميل إجارة تمويلية. فما الحكم؟

الحكم: الإفراغ الصوري لتحقيق متطلبات نظامية أو إجرائية أو لأي سبب لا يغير من الأحكام الشرعية شيئًا، وما دام العميل هو المالك الحقيقي فإن حكم المسألة هو حكمها قبل الإفراغ. [ينظر المسألة ٣٨ و٣٩]

المسألة (٤١): الإجــارة التمويلية في عقار اشــتراه العميل وســدد لمالكه جزءًا من الثمن:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، واختار عقارًا قد اشتراه من مالكه ودفع له دفعة مقدمة[٢] أو سدد له جزءًا من ثمنه ولم يتمكن من إتمام باقي الثمن، ليشتري البنك العقار نقدًا، ثم يؤجره للعميل إجارة تمويلية. فما الحكم؟

---

(١) الإفراغ: توثيق رسمي لنقل ملكية عقار من شخص لآخر.

(٢) المقصود بالدفعة المقدمة هنا أنها جزء مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء بات، يدفعه المشتري للبائع.

الحكم: يجوز أن يكون عقد الإجارة التمويلية على عقار اشتراه العميل من مالكه ودفع له دفعة مقدمة أو سدد له جزءًا من الثمن، ثم يشتريه البنك ويؤجره للعميل إجارة تمويلية بشـــروط[1] [ينظر المسألة ٣٨]. ويمكن إجراء فسخ للعقود ثم يشتري البنك العقار [ينظر المسألة ٢٨].

المسألة (٤٢): الإجــارة التمويلية في عقار اشــتراه العميــل ودفع لمالكه عربون شراء:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، واختار عقارًا قد اشتراه من مالكه ودفع له عربون شـــراء[2]، ليشـــتري البنك العقار، ثم يؤجره للعميل إجارة تمويلية. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يكون عقد الإجارة التمويلية على عقار اشتراه العميل من مالكه ودفع له عربون شـــراء بشروط [ينظر المســـألة ٣٨]، ويمكن إجراء فسخ للعقود ثم يشتري البنك العقار [ينظر المسألة ٢٨].

المسألة (٤٣): الإجــارة التمويليــة في عقار دفع فيه العميــل لمالكه مبلغ حجز العقار:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، واختار عقارًا قد دفع فيه

(١) هذه المســـألة خلافية، والراجح لدى الهيئة الشرعية لبنك البلاد ما ذكر، والأولى ألا يكون عقد الإجارة على عقار اشتراه العميل من مالكه ودفع له دفعة مقدمة أو سدد له جزءا من الثمن ثم يشتريه البنك ويؤجره على العميل إجارة تمويلية؛ خروجًا من الخلاف.

(٢) المقصود بالعربون هنا أنه جزء مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء يكون للمشتري فيه الخيار مدة معلومة في إمضاء العقد بدفع باقي الثمن أو العدول عنه، فإن عدل عن الشراء استحق البائع ما تسلمه.

مبلغ حجز العقار[1]، ليشتري البنك العقار، ثم يؤجره للعميل إجارة تمويلية. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يكون عقد الإجارة التمويلية على عقار دفع العميل لمالكه مبلغ حجز العقار، ولا يعد مبلغ حجز العقار شراء للعقار وإنما هو حجز للعقار عن البيع مدة محدودة.

المسألة (٤٤): الإجارة التمويلية في عقار دفع فيه العميل لمالكه مبلغ إثبات الجدية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، واختار عقارًا قد دفع فيه مبلغ إثبات الجدية[2]، ليشتري البنك العقار، ثم يؤجره للعميل إجارة تمويلية. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يكون عقد الإجارة التمويلية على عقار دفع العميل لمالكه مبلغ إثبات الجدية، ولا يعد دفع مبلغ إثبات الجدية شراء للعقار، وإنما هو لإثبات ملاءة العميل.

المسألة (٤٥): الإجارة التمويلية في عقار دفع فيه العميل سعيَ المكتب العقاري:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، واختار عقارًا قد دفع

---

(١) المقصود بمبلغ حجز العقار هنا هو ما يدفعه العميل لمالك العقار مقابل حجز العقار عن البيع مدة محددة، دون إبرام عقد شراء بينهما، على أن يكون للعميل الحق في شراء العقار بسعر محدد بنفسه أو بمن يختاره العميل، بعقد مستأنف خلال هذه المدة.

(٢) المقصود بمبلغ إثبات الجدية هنا هو مايدفعه العميل مقدما قبل إبرام العقد؛ لإظهار عزمه على الشراء وقدرته عليه.

فيه سعيَ المكتب العقاري[1]، ليشـــتري البنك العقار، ثم يؤجره للعميل إجارة تمويلية. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يكون عقد الإجارة التمويلية على عقار دفع العميل فيه ســـعيَ المكتب العقاري، ولا يعد دفع السعي للمكتب العقاري شراء للعقار ذاته، وإنما هو مبلغ مستحق للمكتب العقاري.

المسألة (٤٦): اســتئجار العميـل من البنك إجــارة تمويليــة قبل شراء البنك للعقار:

تقدم العميـــل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجـــارة، فعرض عليه البنك توقيع عقد الإجارة قبل أن يتملك البنك العقار. فما الحكم؟

الحكم: يختلف حكم المسألة وفق ما يأتي:

١- إن كان العقار المؤجر معيناً، فلا يجوز استئجاره إلا بعد تملك البنك للعقار وقبضه له؛ لأن الإيجـــار في حقيقته بيع منافع، والبنك لم يتملك هذه المنافـــع المعينة ولم تدخل في ضمانه. ولا يشترط لذلك إفراغ العقار باسم البنك. [ينظر المسألة ١٤]

٢- إن كان العقار المؤجر موصوفًا، فيجوز اســـتئجاره قبل تملك البنك له، بشرط أن يكون الوصف منضبطًا.

٣- إن كان العقار أرضًا معينة يملكها البنك ليس عليها بناء، واتفقا على أن يســـتأجر العميل من البنك بناء موصوفًا على الأرض ذاتها، فيجوز ذلك إذا كان وصف البناء منضبطًا.

(١) السعي: مبلغ يستحقه الوسيط كالمكتب العقاري مقابل دلالته على العقار والتوفيق بين إرادتي البائع والمشتري.

المرحلة الثانية
شراء البنك للعقار
وتأجيره للعميل

المسألة (٤٧): ربط الأجرة بمؤشر (الأجرة المتغيرة) في الإجارة التمويلية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، فاشترط عليه البنك احتمال تغير الأجرة أثناء مدة الإجارة التمويلية وفق محددات يتفقان عليها. فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن تكون الأجرة متغيرة[1] بالشروط الآتية:

١- أن تكون أجرة المدة الإيجارية الأولى معلومة عند التعاقد غير خاضعة للتغير.

٢- أن يكون تغير الأجرة في المدد الإيجارية اللاحقة مربوطًا بمؤشر أو محددات معروفة منضبطة تؤول إلى العلم على وجه لا يؤدي إلى النزاع. فلا يصح أن يكون التغير مربوطًا بمعادلة

(١) هذه المسألة خلافية، والراجح لدى الهيئة الشرعية لبنك البلاد ما ذكر، والأولى أن تكون الأجرة ثابتة؛ خروجًا من الخلاف.

داخلية في البنك لا يعرفها العميل، ولا أن يكون مربوطًا بمحددات تتأثر برغبة مستقبلية لأحد الطرفين.

٣- أن تحدد أجرة كل مدة إيجارية قبل بدايتها، فإذا قاربت المدة الحالية على الانتهاء، وجب تحديد أجرة المدة القادمة إن كان هناك تغير بناء على المؤشر المتفق عليه قبل بداية المدة اللاحقة.

٤- ألا تتغير الأجرة أثناء المدة الإيجارية ولو تغير المؤشر، بل يكون التغيير للمدة اللاحقة قبيل بدايتها.

تنبيه: الأولى أن يوضع للأجرة المتغيرة حد أعلى وحد أدنى؛ تضييقًا لدائرة الجهالة والغرر.

المسألة (٤٨): اشتراط البراءة من عيوب العقار في الإجارة التمويلية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، فاشترط عليه البنك أنه بريء من عيوب العقار. فما الحكم؟

الحكم: لا يجوز للعميل الدخول في عقد تمويل عقاري بالإجارة اشترط فيه البنك براءته من عيوب العقار المؤجر التي تخل بالانتفاع، أو عدم مسؤوليته عما يطرأ على العقار من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة.

المسألة (٤٩): اشتراط التأمين والصيانة على عميل الإجارة التمويلية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، فاشترط عليه البنك أن يبرم عقد تأمين أو صيانة للعقار. فما الحكم؟

الحكم: لا يجوز للعميـــل الدخول في عقد تمويل عقاري بالإجارة اشـــترط فيه البنك على العميل إبرام عقد تأمين أو صيانة للعقار؛ إذ إن ضمان العقار المؤجـــر وهلاكه والصيانة الأساســـية[1] على البنك لأنـــه المالك، وإنما تقتصر مسؤولية العميل على الصيانة التشغيلية[2]، أو ما ينتج عن تعديه أو تفريطه.

ويجوز أن يوكل البنك العميل في إبرام عقد التأمين أو الصيانة نيابة عن البنك، إلا أن ذلك لا ينقل ضمان العقار أو تبعة هلاكه إلى العميل.

المسألة (٥٠): اشتراط غرامات التأخير في سداد دين الإجارة التمويلية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالإجارة، فاشترط عليه البنك في العقد غرامات مالية إذا تأخر عن سداد الدفعات الإيجارية. فما الحكم؟

الحكم: لا يجوز للعميـــل الدخول في عقد تمويل عقاري بالإجارة اشـــترط فيه البنك على العميل فرض غرامات تأخير مالية عند تأخر العميل عن سداد الدفعات الإيجارية في المدد الإيجارية الســـابقة، حتـــى ولو كان البنك يصرفها لجهات خيرية.

أما المدد الإيجارية المستقبلية فللبنك أن يشترط لنفسه حق فسخ عقد الإجارة عند تأخر العميل عن الســـداد، أو زيادة الأجرة بما يتفقان عليه،

---

(١) الصيانة الأساســـية: هي التي يتوقف عليها بقاء أصل العقار بحسب العرف، مثل: إصلاح هبوط في ســـور المنزل، أو إصلاح تسرب المياه من ســـقف المنزل، وحكمها: أنها على المؤجر.

(٢) الصيانة التشـــغيلية: هي التي يحتاج إليها العقار لاستمرار منفعته بحسب العرف، مثل: إصلاح أجهزة الإضاءة، وحكمها: أنها على المستأجر.

ولا يعدّ ذلك من غرامات التأخير بل هـــو تجديد لعقد الإجارة في مدة لم تبدأ ولم تستحق أجرتها.

المسألة (٥١): التـزام البنـك بقبـول التملـك المبكر وحسـم بعـض الأجرة المستقبلية:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقـــاري بالإجارة، والتزم البنك للعميل بقبول التملك المبكر مع حســـم بعض العائد الإيجـــاري، وأعطاه البنك جدولًا يحدد فيه مبلغ التملك المبكر عند كل شهر. فما الحكم؟

الحكم: يجـــوز للعميل الدخول في عقد تمويل عقاري بالإجـــارة، التزم فيه البنك للعميل بقبول التملك المبكر، وحســـم بعض العائد الإيجاري في أي وقت طيلة مدة العقد، ويجب الإفصاح للعميل عن طريقة احتساب مبلغ التملك المبكر ومقدار الحسم، سواء أكان الحســـم لكل العائد الإيجاري المتبقي أم لبعضه أم غير ذلك.

***

المرحلة الثالثة
بعد إيجار العقار للعميل

المسألة (٥٢): نقل دين عقار ممول بالإجارة من بنك لآخر:

اســـتأجر العميل عقارًا إجارة تمويلية من البنك (أ)، وبعد مدة وجد أن البنك (ب) أفضل منه لأي سبب، كأن يكون أقل نسبة في العائد الإيجاري أو أكثر مرونـــة في بعض الخدمات. فطلب العميـــل من البنك (ب) أن يشـــتري العقار من البنك (أ) وينقل عقـــد العميل الإيجاري للبنك (ب). فما الحكم؟

الحكم: يجـــوز للعميل أن يطلب من البنك (ب) أن يتقدم لشـــراء العقار المؤجر من البنـــك (أ) بالمبلغ المتبقي في التمويل، محملًا بعقد الإيجار مع بقاء ما اشتمل عليه عقد الإيجار من حقوق والتزامات.

تنبيه: للبنك (ب) بعد شراء العقار تمويل العميل بإحدى الطرق الآتية:

١- الاستمرار في عقد الإيجار السابق كما هو.

٢- فسخ العقد السابق باتفاق الطرفين، وتوقيع عقد إيجار جديد بشروط مختلفة.

٣- توقيع عقد مرابحة على العقار.

المسألة (٥٣): عيوب العقار أثناء مدة الإجارة التمويلية:

حصل العميل على تمويل عقـــاري بالإجارة، ثم ظهرت عيوب في العقار بعد العقد كهبوط سور العقار، وتسرب مياه من السقف، فطالب العميل البنك بإصلاحها. فما الحكم؟

الحكم: يحق للعميل مطالبة البنـــك بإصلاح عيوب العقار التي ظهرت بعد إبرام عقد الإجارة ويجب على البنك تحملها؛ لأنه مالك للعقار وعليه تبعة هلاكه، ولا يجـــوز له رفض إصلاحها وتحميلها العميـــل، مالم تكن تلك العيوب بسبب من العميل.

وللبنك إلزام شركة التأمين بالإصلاحات إن كانت تلك العيوب مؤمنًا عليها وكان التأمين يشـــملها، وبقطع النظر عن اســـتجابة شركة التأمين من عدمها؛ فإن البنك ملزم تجاه العميل بتحمل العيوب وإصلاحها.

المسألة (٥٤): الأجرة أثناء تعطل منفعة العقار في الإجارة التمويلية:

حصل العميل علـــى تمويل عقاري بالإجارة، ثم احتاج العقار إلى صيانة أساســـية[1] تحمّلها البنك، وقد أخذ الإصلاح مـــدة لم يتمكن العميل من استيفاء المنفعة أثناءها، فطلب العميل ألا يدفع للبنك ما يقابل تلك المدة من الأجرة. فما الحكم؟

الحكم: لا يستحق البنك أجرة مقابل مدة تعطلت فيها منفعة العقار بسبب لا يرجع للعميل.

(١) الصيانة الأساســـية: هي التي يتوقف عليها بقاء أصل العقار بحسب العرف، مثل: إصلاح هبوط في ســـور المنزل، أو إصلاح تسرب المياه من ســـقف المنزل، وحكمها: أنها على المؤجر.

تنبيه: لأغراض محاسبية يمكن أن يستمر العميل في دفع الأجرة عن المدة التي تعطلت فيها المنفعة، على أن ترد للعميل تلك الأجرة حال فسخ العقد، ويمكن معالجتها في حال الاستمرار في العقد بما يتفق البنك والعميل عليه، ومن الخيارات ما يأتي:

١- تمديد الإجارة بقدر تلك المدة بلا عوض.

٢- اختيار عدم تمليك العقار مع إعادة أجرة المدة التي لم يستوف العميل منفعتها.

٣- تمليك العقار واعتبار تلك الأجرة جزءًا من ثمن التمليك.

المسألة (٥٥): تعديلات العميل في العقار المؤجر إجارة تمويلية:

حصل العميل على تمويل عقاري بالإجارة، ورغب في التعديل على العقار بإضافة مبان أو إزالتها. فما الحكم؟

الحكم: يجوز للعميل التصرف في العقار المؤجَر بإضافة مبان أو إزالتها أو تعديلها، بشرط موافقة البنك.

تنبيه: إذا تصرف العميل في العقار دون إذن البنك تصرفًا خارجًا عن المتعارف عليه، فللبنك تحميله ما يترتب على ذلك التصرف، وليس للعميل الحق في المطالبة بشيء من التكاليف.

انتهى الكتاب

* * *

